Bostadsrättsföreningen Vildrosen i Helsingborg

Årsredovisning 2025



Bostadsrättsföreningen Vildrosen i Helsingborg

Org.nr: 743000-3512

Årsredovisning 2025

Räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning **Sida**

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Vildrosen i Helsingborg, 743000-3512, med säte i Helsingborg, får härmed upprätta årsredovisning för 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadsrättslägenheter för permanent boende och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen ska i sin verksamhet främja de kooperativa principerna såsom de kommer till uttryck i dessa stadgar och verka för en socialt, ekonomisk och miljömässig hållbar utveckling.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1971-10-15. Föreningens nuvarande stadgar registrerades 2024-11-01 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer		**Vald t.o.m. föreningsstämma**
Ordförande	Samir Selmanovic	2026
Ledamot	Irfan Maljic	Avsatt under året
Ledamot	Märta Ljung	2027
Ledamot	Christer Norrman	2027
Suppleant	Adnan Selmanovic	2026
Suppleant	Birgitta Nilsson	2027
Suppleant	Anders Düring	2026

Revisorer	
Auktoriserad revisor	Per Jacobson
	AZETS Revision & Rådgivning AB
Förtroendevald revisor	Kenneth Krantz

Valberedning

Valberedningen har bestått av Almedin Majstorovic, sammankallande, och Mirsad Smajic.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Helsingborg Vildrosen 1 i Helsingborgs kommun med därpå uppförda byggnader med 102 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1976. Fastighetens adresser är Skaragatan 5-23.

Föreningen upplåter 102 lägenheter med bostadsrätt samt 63 parkeringsplatser, 51 garageplatser och 10 cykelförråd med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok
3	33	39	27

Total tomtarea:	16 796	kvm
Total bostadsarea:	7 753	kvm
Total garagearea:	795	kvm

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-11-08.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknade avtal.

Avtal	Leverantör
Kabel-TV	Tele2
Bredband	Bahnhof
Elavtal avseende volym	Luleå Energi
Fjärrvärme	Öresundskraft
Jour	Security Assistance
Skadedjursbekämpning	Anticimex
Serviceavtal hissar	Kone
Serviceavtal värmesystem	Öresundskraft

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 56 694 kr och planerat underhåll för 46 225 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 och 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2018-04-11 av Riksbyggen. Underhållsplanen sträcker sig över 30 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 306 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 36 kr per kvm. Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 2 861 000 kr, detta motsvarar 335 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll	År
Montering av två nödtelefoner i hissar	2025
Indragning av nätverk/nätverksuttag i lägenheter som saknat detta sedan tidigare	2024
Byte armaturer i trapphus	2020
Målning och tvättning staket, gungor m.m.	2019
Balkongunderhåll	2015-2017
Garage- och parkeringsplatser	2015-2017
Ny lek-/mötesplats	2014-2015
Byte av områdets ytterbelysning	2013
Tilläggsisolering på vindar	2013
Fönsterbyte	2005

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 14 maj 2025 samt extra föreningsstämma den 4 november 2025. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Under året pågår även arbete avseende stambyte, ventilation, installation av IMD, el och tak som för 2025 uppgår till en kostnad om 31 039 674 kr.

Medlemsinformation

Överlåtelser

Under året har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).
Beviljade andrahandsuthyrningar 2025-12-31: 2 st (antal andrahandsuthyrningar 2024-12-31: 2 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 137 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 136 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen har beslutat att höja årsavgifterna från den 1 januari 2026 med 5 %.
I årsavgiften ingår värme, vatten, kabel-TV och bredband.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024*	2022/2023	2021/2022
Rörelsens intäkter, tkr	7 608	9 149	6 672	6 525
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 067	1 995	891	957
Förändring av underhållsfond, tkr	260	2 705	176	223
Resultat efter fondförändringar, tkr	1 807	-710	715	734
Sparande kr/kvm	346	410	238	245
Soliditet (%)	35	74	84	82
Årsavgift upplåten med bostadsrätt kr/kvm	920	1 144	820	813
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	96	97	95	97
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	920	887	820	813
Driftkostnad kr/kvm	377	375	380	367
Energikostnad kr/kvm	184	252	170	151
Ränta kr/kvm	44	4	9	3
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	36	329	35	32
Skuldsättning kr/kvm	3 486	0	222	246
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt kr/kvm	3 844	0	245	271
Räntekänslighet (%)	4	0	0	0
Snittränta (%)	1.27	1.59	3.97	1.33

* Föregående år hade föreningen ett förlängt räkenskapsåret som sträcker sig över perioden 2023-09-01 - 2024-12-31.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt skuldsättning kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	701 945	3 968 197	9 654 593	1 994 659
Disposition enligt föreningsstämma			1 994 659	-1 994 659
Avsättning till underhållsfond		306 000	-306 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-46 225	46 225	
Balanseras i ny räkning				
Årets resultat				2 067 092
Vid årets slut	**701 945**	**4 227 972**	**11 389 477**	**2 067 092**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)	
Balanserat resultat	11 649 252
Årets resultat före fondförändring	2 067 092
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 306 000
Ianspråktagande av underhållsfond	46 225
Summa över/underskott	**13 456 569**

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:	
Balanseras i ny räkning	13 456 569
Totalt	**13 456 569**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	*2*	7 322 982	9 095 839
Övriga rörelseintäkter	*3*	284 756	52 972
Summa rörelseintäkter		**7 607 738**	**9 148 811**
RÖRELSEKOSTNADER			
Reparationer	*4*	-56 694	-386 038
Planerat underhåll	*5*	-46 225	-106 066
Driftskostnader	*6*	-3 219 479	-4 277 523
Övriga kostnader	*7*	-652 530	-701 384
Personalkostnader	*8*	-395 408	-419 534
Avskrivning av anläggningstillgångar	*9*	-841 151	-1 361 771
Summa rörelsekostnader		**-5 211 487**	**-7 252 316**
RÖRELSERESULTAT		**2 396 251**	**1 896 495**
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		49 280	128 337
Räntekostnader		-378 439	-30 173
Summa finansiella poster		**-329 159**	**98 164**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**2 067 092**	**1 994 659**
RESULTAT FÖRE SKATT		**2 067 092**	**1 994 659**
ÅRETS RESULTAT		**2 067 092**	**1 994 659**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*10*	4 829 829	5 641 809
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*10*	37 430 350	6 390 676
Inventarier, maskiner och installationer	*11*	219 565	248 736
Summa materiella anläggningstillgångar		**42 479 744**	**12 281 221**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i Riksbyggen		0	153 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		**0**	**153 000**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**42 479 744**	**12 434 221**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		58 225	9 989
Övriga fordringar		87 135	11 629
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*12*	394 930	382 068
Summa kortfristiga fordringar		**540 290**	**403 686**
Kassa och bank			
Kassa och bank	*13*	9 517 955	9 362 113
Summa kassa och bank		**9 517 955**	**9 362 113**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**10 058 245**	**9 765 799**
SUMMA TILLGÅNGAR		**52 537 989**	**22 200 020**

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		701 945	701 945
Underhållsfond		4 227 972	3 968 197
Summa bundet eget kapital		**4 929 917**	**4 670 142**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		11 389 477	9 654 594
Årets resultat		2 067 092	1 994 659
Summa fritt eget kapital		**13 456 569**	**11 649 253**
SUMMA EGET KAPITAL		**18 386 486**	**16 319 395**
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	*14 , 15*	0	0
Summa långfristiga skulder		**0**	**0**
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		**0**	**0**
KORTFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	*14 , 15*	29 800 000	0
Leverantörsskulder		3 220 502	4 749 919
Skatteskulder		30 438	60 208
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*16*	1 100 563	1 070 498
Summa kortfristiga skulder		**34 151 503**	**5 880 625**
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		**34 151 503**	**5 880 625**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**52 537 989**	**22 200 020**

Kassaflödesanalys

	Not	2025-01-01 2025-12-31	2023-09-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN			
Rörelseresultat		2 396 251	1 896 495
Avskrivningar		841 151	1 361 771
Summa		**3 237 402**	**3 258 266**
Erhållen ränta		49 280	172 921
Erlagd ränta		-378 439	-37 558
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		**2 908 243**	**3 393 629**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Förändring av rörelsefordringar		-136 604	-223 156
Förändring av rörelseskulder		-1 529 122	5 036 023
Kassaflöde från den löpande verksamheten		**1 242 517**	**8 206 496**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar		-30 886 675	-6 548 560
Kassaflöde från investeringsverksamheten		**-30 886 675**	**-6 548 560**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN			
Upptagna lån		30 000 000	0
Amortering av låneskulder		-200 000	-1 900 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		**29 800 000**	**-1 900 000**
Årets kassaflöde		**155 842**	**-242 064**
Likvida medel vid årets början		**9 362 113**	**9 604 176**
Likvida medel vid årets slut		**9 517 955**	**9 362 113**

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Anläggningstillgång	*Nyttjandeperiod (år)*
Balkongräcke	50
Entréparti	50
Fasadplåt	50
Stomme	50
Betongpannor	50
Fönster	40
Hiss	40
Garageport	30
Tak	30
Låscylinder och kista	25
Värmeväxlare och termostatventiler	25
Radialfläktar	20
Inventarier, maskiner och installationer	10-15

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2025	2024 (16 mån)
Årsavgifter bostäder	7 131 660	8 868 266
Hyror p-platser/garage	187 677	221 863
Övriga objekt	3 645	5 710
Totalt årsavgifter och hyror	**7 322 982**	**9 095 839**

Not 3. Övriga rörelseintäkter

	2025	2024 (16 mån)
Andrahandsuthyrningsavgifter	11 760	21 783
El	0	100
Överlåtelseavgifter	6 431	9 671
Övriga intäkter	266 565	21 418
Totalt övriga rörelseintäkter	**284 756**	**52 972**

Not 4. Reparationer

	2025	2024 (16 mån)
Huskropp	0	22 874
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 191	1 771
Övriga installationer	0	5 878
Reparation markytor	6 466	9 238
Vattenskador	0	231 874
Övrigt	0	25 491
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	14 259	17 523
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	15 733	7 929
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	2 686
VA & sanitet, installationer	16 045	31 336
Värme, installationer	0	11 250
Ventilation, installationer	0	4 176
El, installationer	0	8 107
Tele/TV/porttelefon, installationer	0	5 906
Totalt reparationer	**56 694**	**386 038**

Not 5. Planerat underhåll

	2025	2024 (16 mån)
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	0	12 637
Underhåll hiss	46 225	0
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	0	27 036
Armaturer, gemensamma utrymmen	0	11 793
Övriga installationer	0	54 600
Totalt planerat underhåll	**46 225**	**106 066**

Not 6. Driftskostnader

	2025	2024 (16 mån)
El	236 344	297 681
Uppvärmning	831 591	1 124 998
Vatten och avlopp	506 889	701 957
Avfallshantering	147 665	184 838
Teknisk förvaltning	797 603	1 078 970
Serviceavtal	25 738	33 380
Besiktningskostnader	14 636	8 289
Systematiskt brandskyddsarbete	0	24 188
Snöröjning	117 026	163 193
Bevakningskostnader	12 151	5 169
Övriga utgifter för köpta tjänster	0	14 228
Bredband	114 752	47 863
Kabel-TV	82 987	138 527
Abonnemang porttelefon/hisstelefon	10 270	24 498
Försäkringar	113 503	151 031
Förbrukningsmaterial	12 246	41 753
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	196 078	236 960
Totalt driftskostnader	**3 219 479**	**4 277 523**

Not 7. Övriga kostnader

	2025	2024 (16 mån)
Förvaltningskostnader	227 110	382 638
Revision	12 375	47 375
Tele och post	18 283	31 575
Jurist- och advokatkostnader	7 889	69 061
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	0	26 113
Kontorsmateriel och trycksaker	5 719	8 710
Bankkostnader	3 940	3 110
Stämpelskatt	313 130	0
Övriga externa tjänster	4 375	121 909
Övriga externa kostnader	59 708	10 893
Totalt övriga kostnader	**652 530**	**701 384**

Not 8. Personalkostnader

	2025	2024 (16 mån)
Styrelsearvode	256 788	321 931
Föreningsvald revisor	3 000	6 000
Valberedning	2 000	2 000
Övriga arvoden	54 032	0
Sociala kostnader	79 588	89 603
Totalt personalkostnader	**395 408**	**419 534**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2025	2024 (16 mån)
Byggnader	811 980	1 337 750
Inventarier, maskiner och installationer	29 171	24 021
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	**841 151**	**1 361 771**

Not 10. Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31 (16 mån)
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	19 696 512	19 696 512
Mark	1 550 000	1 550 000
Pågående nyanläggningar	7 602 855	0
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	29 827 495	6 390 676
Utgående anskaffningsvärden	**58 676 862**	**27 637 188**
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 15 604 703	- 14 266 953
Årets avskrivning på byggnader	- 811 980	- 1 337 750
Utgående avskrivningar	**-16 416 683**	**-15 604 703**
Utgående redovisat värde	**42 260 179**	**12 032 485**
Varav		
Byggnader	3 279 829	4 091 809
Mark	1 550 000	1 550 000
Pågående nyanläggningar	36 218 171	6 390 676
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	85 850 000	73 745 000
Taxeringsvärde mark	28 173 000	31 401 000
	114 023 000	**105 146 000**
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	112 000 000	104 000 000
Lokaler	2 023 000	1 146 000
	114 023 000	**105 146 000**

Not 11. Inventarier, maskiner och installationer	2025-12-31	2024-12-31 (16 mån)
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	1 120 350	962 466
Årets anskaffningar	0	157 884
Utgående anskaffningsvärden	**1 120 350**	**1 120 350**
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 871 614	- 847 593
Årets avskrivningar	- 29 171	- 24 021
Utgående avskrivningar	**- 900 785**	**- 871 614**
Utgående redovisat värde	**219 565**	**248 736**

Not 12. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31 (16 mån)
Förutbetalda kostnader	394 930	382 068
Summa	**394 930**	**382 068**

Not 13. Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31 (16 mån)
Transaktionskonto Handelsbanken	9 517 955	9 362 113
Summa	**9 517 955**	**9 362 113**

Not 14. Förfall fastighetslån

	2025-12-31	2024-12-31 (16 mån)
Förfaller inom ett år från balansdagen	29 800 000	0
Förfaller 2-5 år från balansdagen	0	0
Förfaller senare än fem år från balansdagen	0	0
Summa	**29 800 000**	**0**

Not 15. Skulder till kreditinstitut

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
Fastighetslån Stadshypotek*	2026-02-27	2,43 %	9 850 000	0
Fastighetslån Stadshypotek	2026-07-30	2,58 %	9 950 000	0
Fastighetslån Stadshypotek*	2026-12-14	2,39 %	10 000 000	0
Summa skulder till kreditinstitut			**29 800 000**	**0**
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-29 800 000	0
			0	**0**

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan är rörlig under bindningstiden.

Not 16. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31 (16 mån)
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	230 000	247 000
Upplupna räntekostnader	75 857	0
Förutbetalda intäkter	643 485	554 402
Upplupna revisionsarvoden	20 500	28 000
Upplupna kostnader	130 721	241 096
Summa	**1 100 563**	**1 070 498**

Not 17. Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31 (16 mån)
Fastighetsinteckningar	29 900 000	14 431 000
Summa:	**29 900 000**	**14 431 000**

Underskrifter

Helsingborg enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-11

Samir Selmanovic
Ordförande

Märta Ljung
Ledamot

Christer Norrman
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

AZETS Revision & Rådgivning AB
Per Jacobson
Auktoriserad revisor

Kenneth Krantz
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
17.04.2026 11:25

SENT BY OWNER:
Elin Fredriksson · 08.04.2026 10:05

DOCUMENT ID:
SkBV2K72Zg

ENVELOPE ID:
BkrN2KX2bx-SkBV2K72Zg

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Vildrosen i Helsingborg.pdf
16 pages

SHA-512:
c5dd5a2911cf0042915c077758ffd72ff7c792a711d1463e2fa6e794208016ff1f2cc11677464bcaf5012a0adf2f6013247a0cba7ba697f8060c70bafce5da3c

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Samir Selmanovic	**Signed**	**08.04.2026 10:17**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1974/07/05)**
	Authenticated	08.04.2026 10:14	Low	
Sven Christer Norrman	**Signed**	**08.04.2026 13:16**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1954/02/19)**
	Authenticated	08.04.2026 13:11	Low	
Sara Märta Ljung	**Signed**	**08.04.2026 22:44**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1981/01/12)**
	Authenticated	08.04.2026 22:38	Low	
KENNETH BERNT ERIK KRANTZ	**Signed**	**09.04.2026 19:13**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1947/06/02)**
	Authenticated	09.04.2026 07:25	Low	
Per Åke Henning Jakobsson	**Signed**	**17.04.2026 11:25**	**eID**	**Swedish BankID (DOB: 1970/12/10)**
	Authenticated	17.04.2026 11:23	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Vildrosen, org.nr 743000–3512.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Vildrosen för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Det registrerade revisionsbolagets ansvar samt Den förtroendevalde revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Det registrerade revisionsbolagets ansvar

Vi har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Penneo dokumentnyckel: MH4O8-M9D52-D91DM-3EL83-B32HL-ISYX0

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Vildrosen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Kenneth Krantz
Förtroendevald revisor

Penneo dokumentnyckel: MH4O8-M9D52-D91DM-3EL83-B32HL-ISYX0

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Per Åke Henning Jakobsson
Undertecknare 1
Serienummer: 637048b8b817bd[…]d59bf0752a118

2026-04-17 09:30:07 UTC

KENNETH BERNT ERIK KRANTZ
Undertecknare 1
Serienummer: ce05fc0448e7e6[…]3d20681fa8678

2026-04-20 10:35:29 UTC

Penneo dokumentnyckel: MH4O8-M9D52-D91DM-3EL83-B32HL-ISYX0

Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se **https://eutl.penneo.com**.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:
När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, **https://penneo.com/validator**, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av en tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrätts-föreningar är avskrivningar på föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar, och en del med eget kapital och skulder, vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av huset, medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av årets resultat samt väsentliga förändringar, till exempel nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår när medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. Upplupna kostnader uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser det föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år, till exempel försäkring som oftast betalas i förskott. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten ska vara tillräckligt för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens ekonomiska välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som förfaller inom det närmaste året. Här redovisas även fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
En sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat. Resultaträkningen nollställs vid varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella krav på auktorisation regleras i föreningens stadgar.

Sparande
Sparande anger överskottet efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar. Det visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och beräknas utifrån fastighetens totala area.

Stadgar
I stadgarna redogörs för de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån, vilket de får genom pantbrev som uppkommer via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka fastighetens långsiktiga underhållsbehov. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde och kostnadsuppskatta dessa. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa fastighetens långsiktiga underhåll. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller, förutom balans- och resultaträkning, kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen eller noterna återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

BREDABLICK

phm partner

info@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

